

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2018/DS-PT

Ngày 9-2- 2018

V/v “Tranh chấp về dân sự yêu
cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu và thanh toán trả lại
tiền cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng;

Các Thẩm phán:

Ông Võ Văn Bình;

Bà Nguyễn Thị Xuân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Long – Thư ký Tòa án của Tòa
án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 9 tháng 2 năm 2018, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai, xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 60/2017/TLPT-DS ngày 20-10-2017 về
tranh chấp “yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất vô hiệu và thanh toán trả lại tiền cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017
của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 04/2018/QĐ-PT ngày
11 tháng 1 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị S; địa chỉ: Thôn Tao
Cho B, xã Ia H, huyện C, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Mạnh Đ; địa
chỉ: Tổ dân phố 12, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Gia Lai (giấy ủy quyền ngày 6-2-
2018). Ông Đ có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị Ngọc C; địa chỉ: Thôn Tao
Cho B, xã Ia H, huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông Chung và bà Cẩm có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 18 tháng 8 năm 2017 của
Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là Ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị S trình bày:

Do tin tưởng nhau và cũng không hiểu biết pháp luật, nên ngày 10-3-2016, họ nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ch, bà C khoảng 225m² đất tại thôn Tao Cho B, xã Ia H, huyện C, tỉnh Gia Lai (*thửa đất số 218, tờ bản đồ số 52, tứ cận: Phía đông giáp Quốc lộ 14 dài 5,5m; phía Tây giáp đường hiện trạng dài 5,7m; phía Nam giáp đất cây xăng Việt Màu dài 44m; phía Bắc giáp đất chị Doan dài 44m*) với giá 700.000.000 đồng. Hai bên chỉ viết giấy tay, không có công chứng, chứng thực.

Họ đã đặt cọc cho ông Ch, bà C 300.000.000 đồng. Giấy giao nhận tiền cọc có nội dung hai bên cam kết khi nào có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên nguyên đơn họ giao đủ số tiền còn lại cho ông Ch, bà C. Hiện ông Ch, bà C đang giữ giấy này.

Sau khi họ nộp hồ sơ để làm giấy tờ sang nhượng tại Phòng một cửa của Ủy ban nhân dân huyện C được một thời gian (*từ ngày 2-12-2016 đến ngày 11-1-2017*) thì ông Ch, bà C tự ý đến đó rút lại hồ sơ. Đến nay ông Ch, bà C tỏ thái độ bất hợp tác. Lỗi này hoàn toàn thuộc về ông Ch, bà C. Họ yêu cầu ông Ch, bà C giao bản gốc của Giấy đặt cọc sang nhượng nhưng ông Ch, bà C không giao.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-3-2016 giữa nguyên đơn với ông Ch, bà C vô hiệu và yêu cầu bị đơn phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị Ngọc C trình bày:

Ngày 10-3-2016, họ chuyển nhượng cho vợ chồng ông Đ, bà S thửa đất như nguyên đơn trình bày với giá 700.000.000 đồng. Sau đó, họ đã đưa toàn bộ giấy tờ gồm Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất viết tay (*bản photo*) đề ngày 10-3-2016 cho ông Đ, bà S để hai người này đi làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, một thời gian sau, do ông Đ, bà S không làm xong giấy tờ, nên đến ngày 11-1-2017, họ rút lại giấy tờ ở Ủy ban nhân dân huyện C về để tự làm. Hiện nay, họ đang nhờ người làm giấy tờ, khi nào xong thì sẽ giao cho nguyên đơn và nguyên đơn có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại. Nếu nguyên đơn đòi lại tiền cọc thì chờ khi nào bán được đất này, bị đơn mới trả.

Tại Bản án số 15/2017/DS-ST ngày 18-8-2017, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 274, 275, 280, 357, 468, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 6, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Xử:

Chấp nhận đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-3-2016 giữa vợ chồng ông Đ, bà S với vợ chồng ông Ch, bà C vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C phải trả lại cho ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S 300.000.000 đồng đã nhận đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-3-2016.

Buộc ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 150.000 đồng; nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng; nguyên đơn được hoàn trả lại 150.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; tổng cộng là 15.150.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền thỏa thuận, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31-8-2017, bị đơn là ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Điều 146 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 9, khoản 1 Điều 25 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định cá nhân, cơ quan, tổ chức phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, trừ trường hợp không phải nộp hoặc được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Khoản 2 Điều 7 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định người có nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí trong vụ án dân sự không có giá ngạch phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bằng mức án phí dân sự sơ thẩm; trong vụ án dân sự có giá ngạch phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bằng 50% mức án phí dân sự sơ thẩm mà Tòa án dự tính theo giá trị tài sản có tranh chấp mà đương sự yêu cầu giải quyết.

Khoản 2 Điều 195 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định Thẩm phán dự tính số tiền tạm ứng án phí, ghi vào giấy báo và giao cho người khởi kiện để họ nộp tiền tạm ứng án phí.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc được lập ngày 10-3-2016, giữa nguyên đơn với bị đơn vô hiệu và yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Số tiền tạm ứng án phí trong vụ án này gồm tiền tạm ứng án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng và tiền tạm ứng án phí có giá ngạch của 300.000.000 đồng là 7.500.000 đồng. Đây là trường hợp nguyên đơn không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải nộp tiền tạm ứng án phí.

Thế nhưng, tại Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí (bút lục số 41), Tòa án cấp sơ thẩm chỉ thông báo cho người khởi kiện phải nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, là trái với các quy định đã viện dẫn trên đây; dẫn đến

người khởi kiện không nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu đòi lại 300.000.000 đồng tiền cọc.

[2] Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự. Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu đó; trong quá trình giải quyết vụ việc dân sự, đương sự có quyền chấm dứt, thay đổi yêu cầu của mình hoặc thỏa thuận với nhau một cách tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án “tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất” vô hiệu (bút lục số 1). Tại hồ sơ vụ án, không có tài liệu nào thể hiện nguyên đơn có yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án, Biên bản về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Biên bản hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đều xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là yêu cầu Tòa án “tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và đòi lại tiền cọc”.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý và xét xử không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trái với quy định tại điều luật đã viện dẫn trên đây.

[3] Các nhận định trên cho thấy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Tại bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nguyên đơn và bị đơn có lỗi ngang nhau và buộc mỗi bên đương sự phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, là không đúng quy định tại Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy sự việc này không thuộc trường hợp vi phạm thủ tục tố tụng, nhưng Hội đồng xét xử phúc thẩm nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cần căn cứ vào kết quả xét xử để xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm cho đúng quy định của pháp luật.

[5] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, nên ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị Ngọc C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2017/DS-ST ngày 18-8-2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã xét xử tranh chấp về yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và thanh toán trả lại tiền cọc, giữa

nguyên đơn ông Lê Thành Đ và bà Nguyễn Thị S với bị đơn là ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị Ngọc C.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị Ngọc C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Hồ Thị Ngọc C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000458 ngày 15-9-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA dân sự huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu HS, Toà DS, VT(11).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Phan Tiến Dũng

